

**जमीन - मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हा**  
बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात  
आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे  
सुधारित धोरण विहित करण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन  
महसूल व वन विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक जमीन २५०५/प्र.क्र. ४०५/ज-२  
शिबिर कार्यालय नागपूर  
दिनांक : १२.१२.२०१२.

**शासन निर्णय**

**प्रस्तावना :-**

बृहन्मुंबई मध्ये तत्कालिन शासनाने दीर्घकाळाच्या भाडेपट्ट्याने विविध प्रयोजनांसाठी जमिनी मंजूर केल्या आहेत. मुंबई शहर जिल्ह्यात एकूण १२८२ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केल्या आहेत. या पैकी सुमारे ५१७ मिळकतींचा भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला आहे. मुंबई उपनगर जिल्ह्यात एकूण २९५ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केल्या आहेत. त्यापैकी सुमारे १४९ मिळकतींच्या भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला आहे.

२. तत्कालिन शासनाने या जमिनी दीर्घ काळाच्या भाडेपट्ट्याने प्रदान करताना निश्चित केलेली भुईभाड्याची रक्कम तत्कालिन परिस्थितीनुसार योग्य असली तरीही सद्यःस्थितीमध्ये भुईभाड्याची रक्कम अत्यल्प आहे. ही बाब विचारात घेऊन शासनाने ज्या जमिनींच्या भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेली आहे, अशा जमिनींच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करताना किती भुईभाडे आकारावे. याबाबतचे धोरण दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये विहित केले होते.

३. दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयास आव्हान देणा-या याचिका मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल झाल्या होत्या. या याचिकांवर निर्णय देताना दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतुदी सदोष असल्याने हा शासन निर्णय, मागे घेण्याची सूचना मा. उच्च न्यायालयाने राज्य शासनास केली होती. त्या अनुषंगाने दिनांक १५ नोव्हेंबर २००६ रोजीच्या आदेशाद्वारे दिनांक ५ ऑक्टोबर १९९९ रोजीचा शासन निर्णय मागे घेण्यात आला आहे. मा. उच्च न्यायालयाने त्यांच्यासमोरील याचिका दिनांक २५ ऑगस्ट २००४ रोजीच्या निर्णयान्वये निर्णित केल्या होत्या. सदर याचिका निर्णित करताना मा. उच्च न्यायालयाने असे आदेशित केले होते की, भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करताना भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनी खुल्या स्वरूपात उपलब्ध नसून त्यावर भाडेपट्टाधारकांची विविध स्वरूपाची बांधकामे आहेत व त्यामध्ये भाडेपट्टाधारकांचे अधिकार निर्माण झाले आहेत, ही बाब शासनाने भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करताना विचारात घ्यावी. त्याचप्रमाणे भुईभाड्याची रक्कम कशी परिगणित केली, याबाबत भाडेपट्टाधारकास अवगत करण्यात यावे. त्यावर भाडेपट्टाधारकाचे काही आक्षेप असल्यास अशा आक्षेपांची सुनावणी घेऊन व भाडेपट्टाधारकास त्यांचे म्हणणे मांडण्याची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. तदनंतरच भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करण्यासंदर्भातील स्वयंस्पष्ट आदेश पारीत करण्यात यावेत. अर्थात



असे आदेश पारीत करताना भाडेपट्टेधारकाचे विविध आक्षेप का स्वीकृत करण्यात आले अथवा का फेटाळण्यात आले, याची सविस्तर कारणे, अशा आदेशात नमूद करण्यात यावीत.

४. भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, भुईभाड्याची सुधारित रक्कम निश्चित करणे, भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण व वापरातील बदल याचे नियमन, भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने घेण्याचा विकल्प भाडेपट्टाधारकास उपलब्ध करून देणे व तदनुषंगिक बाबी शासनाच्या विचाराधीन होत्या. यासंदर्भात यापूर्वीची धोरणे, मा. उच्च न्यायालयाचे विविध निकाल, इत्यादी बाबींचा साकल्याने विचार करून शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे :-

**(अ) भाडेपट्ट्याने धारण केलेली जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ संवर्गात रुपांतरीत करून घेण्याचा विकल्प**

(१) मुंबई शहर जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्ह्यात शासकीय जमीन भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या सर्व प्रकरणात दोन्ही जिल्ह्याच्या जिल्हाधिका-यांनी भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकाराने धारण करण्याचा विकल्प या आदेशाच्या दिनांकापासून २ वर्षे भाडेपट्टेधारकास उपलब्ध असल्याची बाब लेखी स्वरूपात प्रत्येक भाडेपट्टेधारकास अवगत करावी. अशा प्रकरणांत भाडेपट्टे धारकास द्यावयाच्या पत्राचा नमुना जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी तयार करावा. हाच नमुना मुंबई उपनगर जिल्ह्यामध्ये देखील वापरण्यात यावा. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर व जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी प्रत्येक भाडेपट्टेधारकास भाडेपट्ट्याने धारण केलेली जमीन रुपांतरण शुल्काच्या अदायगी नंतर कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने नियमित अटी व शर्तीवर धारण करण्याचा विकल्प उपलब्ध असल्याचे लेखी पत्र दिनांक १ फेब्रुवारी २०१३ ते दिनांक ३१ मार्च २०१३ या कालावधीत द्यावे व त्याची पोहोच दफ्तरी ठेवावी. विकल्प उपलब्ध असल्याचे लेखी पत्र, सर्व भाडेपट्टेधारकांना देण्यात यावे.

(२) भाडेपट्टाधारकास जमीन कब्जेहक्काने घेण्याचा पर्याय उपलब्ध असल्याचे लेखी पत्र देण्याची कार्यवाही दिनांक ३१ मार्च २०१३ पर्यंत पूर्ण केल्यानंतर असे विकल्प सादर करण्यासाठी दिनांक ३१ मे २०१३ पर्यंतची मुदत विहित करण्यात यावी. विकल्प उपलब्ध असल्याबाबतचे लेखी पत्र भाडेपट्टेधारकास देतानाच भाडेपट्टे धारकाने त्याचा विकल्प कोणत्या नमुन्यात सादर करावयाचा आहे, तो नमुना जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी विहित करावा व हाच नमुना मुंबई उपनगर जिल्ह्यात वापरण्यात यावा. दिनांक ३१ मे २०१३ पर्यंत ज्या भाडेपट्टे धारकांचे विकल्प प्राप्त होणार नाहीत, अशा भाडेपट्टाधारकांनी जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकारात रुपांतरीत करण्याची इच्छा नसून त्यांना धारण जमीन भाडेपट्ट्यानेच धारण करावयाची आहे, असे ग्राह्य धरण्यात येईल, याचा स्पष्ट उल्लेख विकल्प उपलब्ध असल्याच्या लेखी पत्रात करण्यात यावा.

येथे असे स्पष्ट करण्यात येते की, भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण घेतल्यानंतरही दिनांक १.१२.२०१४ पूर्वी असा भाडेपट्टाधारक वरील विकल्प देऊ शकेल.

(३) दिनांक ३१ मे २०१३ पर्यंत ज्या भाडेपट्टेधारकांचे कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने जमीन धारण करण्यासाठीचे विकल्प प्राप्त होतील, अशा प्रकरणांत संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी आवश्यक ते रुपांतरण शुल्क वसूल करून भाडेपट्ट्याने धारण केलेली जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने नियमित अटी व शर्तीवर रुपांतरीत करून देण्याचे आदेश दिनांक ३१ डिसेंबर २०१३ पर्यंत पारीत करावेत.

(४) **रुपांतरण शुल्क :-** ज्या भाडेपट्टाधारकांना भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी भाडेपट्ट्याऐवजी कब्जेहक्काने (Occupancy Rights) भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकारात रुपांतरित करून घ्यावयाच्या असतील, अशा भाडेपट्टे धारकांची रुपांतरणाची विनंती मंजूर करण्याचे आदेश पारीत करण्याच्या दिनांकास जिल्हाधिका-यांनी खालीलप्रमाणे रुपांतरण शुल्क भरून घ्यावे :-

अ.क्र.	भाडेपट्टा मंजूर करताना अनुज्ञेय केलेले प्रयोजन	रुपांतरण शुल्काची टक्केवारी
१	केवळ निवासी	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २० टक्के
२	केवळ औद्योगिक	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्के
३	केवळ वाणिज्यिक	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या ३० टक्के
४	संयुक्त निवासी व वाणिज्यिक	निवासी व वाणिज्यिक वापराच्या क्षेत्राप्रमाणे वर नमूद केलेल्या दरानुसार
५	शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय / रुग्णालय या सारखे धर्मादाय प्रयोजन	वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील खुल्या जमिनीच्या किंमतीच्या २० टक्के

(५) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने नियमित अटी व शर्तीसह रुपांतरित करण्याच्या आदेशाचा नमुना जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी विहित करावा. हा नमुना विहित करताना जिल्हाधिका-यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदी तसेच या संहिते अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदी, त्याचप्रमाणे भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराच्या जमिनी संदर्भातील प्रचलित धोरणे / शासन निर्णय / स्थायी आदेशातील तरतुदी विचारात घ्याव्यात. तसेच मूळ भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेण्यात याव्यात. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी विहित केलेला नमुना मुंबई उपनगर जिल्ह्यात वापरण्यात यावा.

(६) भाडेपट्टे धारकाचा जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने धारण करण्याचा विकल्प ज्या दिवशी प्राप्त होईल, त्या दिवसांपर्यंतची भुईभाड्याची आकारणी करून त्याची वसूली झाल्यानंतरच रुपांतरणाचे आदेश जिल्हाधिका-यांनी विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या पूर्वमान्यतेने पारीत करावेत. ज्या प्रकरणांत भाडेपट्ट्याची मुदत अद्याप संपुष्टात आलेली नाही, अशा प्रकरणांत अर्थातच जुन्याच दराने भुईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी. ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत या पूर्वीच संपुष्टात आलेली आहे. अशा प्रकरणात दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पर्यंत जुन्या दराने व दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून या शासन निर्णयात विहित केल्यानुसार नवीन दराने भुईभाड्याची आकारणी करून विकल्प प्राप्त होण्याच्या दिनांकापर्यंतच्या थकित भुईभाड्याची रक्कम वसूल करण्यात यावी.



(७) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकारात रुपांतरीत केल्यानंतर अशा जमिनीवर अर्थातच त्यापुढे भुईभाड्याची आकारणी करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. तथापि अशा जमिनीवर वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या दराने अकृषिक सा-याची आकारणी करून ती रक्कम दरवर्षी वसूल करण्यात यावी.

**(ब) भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करणे व भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करणे**

(१) ज्या भाडेपट्टा धारकांची भाडेपट्ट्याची मुदत दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पूर्वी संपुष्टात आली आहे, अशा प्रकरणांत भाडेपट्टाधारकाने जमीन कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग-२ सत्ताप्रकाराने रुपांतरीत करून घेण्याचा विकल्प विहित मुदतीत सादर केला नसल्यास अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण व सुधारित दराने भाडेपट्टा आकारण्यासंदर्भात खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी :-

(अ) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचे मूल्य परिगणित करताना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिध्द केल्या जाणा-या वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यांचा वापर करावा. वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यानुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने एकूण मूल्य परिगणित करावे. या मूल्यापैकी जमीन मालक व भाडेपट्टाधारक यांचा हिस्सा अनुक्रमे २५ टक्के व ७५ टक्के इतका असल्याचा निर्णय मा. उच्च न्यायालयाने या पूर्वीच दिलेला आहे. त्यानुसार जमीन मालक म्हणजे शासनाचा अशा मूल्यांकनातील २५ टक्के इतका हिस्सा विचारात घेण्यात यावा. या २५ टक्के इतक्या रक्कमेवर निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक या प्रयोजनासाठी आणि निवासी व वाणिज्यिक या मिश्र प्रयोजनासाठी अनुक्रमे दोन टक्के, चार टक्के, पाच टक्के व पाच टक्के या दराने भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्यात यावी.

(ब) शैक्षणिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, वैद्यकीय / रुग्णालय यासारख्या धर्मादाय प्रयोजनांसाठी भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करताना निवासी प्रयोजनासाठी आकारण्यात येणा-या भुईभाड्याप्रमाणेच भाडेपट्टा निश्चित करण्यात यावा.

(क) ज्या मिळकतीचा भाडेपट्टा दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पूर्वी केव्हाही संपुष्टात आला आहे, अशा मिळकतीच्या भाडेपट्ट्याचे दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पर्यंत जुन्या दराने भुईभाडे आकारून व त्याची वसूली करून मानीव नुतनीकरण करण्यात यावे. त्यानंतर दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा नुतनीकरण करून देण्यात यावा. जेणेकरून दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पूर्वी मुदत संपुष्टात आलेल्या सर्व भाडेपट्ट्याचे दिनांक १ जानेवारी २०१२ या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नुतनीकरण होईल व १ जानेवारी २०१२ या एकाच दिनांकास नुतनीकरण करण्यात आल्याने अशा प्रकरणांचा आढावा घेणे जिल्ह्याधिका-यांना सुकर होईल.

(ड) ज्या मिळकतीचा भाडेपट्टा दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पूर्वी संपुष्टात आलेला आहे, अशा भाडेपट्ट्याचे दिनांक ३१ डिसेंबर २०११ पर्यंत तात्पुरते मानीव नुतनीकरण व दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नुतनीकरण केल्यानंतर भुईभाड्याच्या रक्कमेमध्ये दर पाच वर्षांनी सुधारणा करण्यात यावी. अशी सुधारणा करताना सुधारणा करण्याच्या दिनांकाचे मिळकतीचे बाजारमूल्य विचारात घेऊन वरील (अ), (ब) व यथास्थिती (क) अनुसार भुईभाडे निश्चित करण्यात यावे. (उदाहरणार्थ ज्या मिळकतीच्या भाडेपट्ट्याचे दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नुतनीकरण करण्यात आले आहे, अशा मिळकतीच्या भुईभाड्याच्या दरामध्ये दिनांक १ जानेवारी २०१७, १ जानेवारी २०२२ रोजीचे मूल्यांकन विचारात घेऊन वरील



(अ), व (ब) व यथास्थिती (क) अनुसार येथील सूत्रानुसार सुधारित भूईभाडे निश्चित करण्यात यावे.

(इ) भूईभाड्याची रक्कम निश्चित करून त्याची मागणी भाडेपट्टे धारकाकडे करण्यापूर्वी या संदर्भात मा. उच्च न्यायालयाचे निर्देश विचारात घेऊन भूईभाड्याच्या रकमेची परिगणना करण्यासाठी बाजारमुल्य कसे विचारात घेण्यात आले व या बाजारमुल्याच्या आधारे भूईभाड्याची रक्कम कशी निश्चित करण्यात आली, याची माहिती संबंधित भाडेपट्टेधारकास लेखी स्वरूपात कळविण्यात यावी व बाजारमुल्य अथवा भूईभाड्याच्या रकमेबाबत भाडेपट्टाधारकाचे काही आक्षेप असल्यास सदर आक्षेप लेखी स्वरूपात माहिती प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांत नोंदविण्याबाबत भाडेपट्टा धारकास सूचित करण्यात यावे. भाडेपट्टाधारकाचे आक्षेप प्राप्त झाल्यानंतर असे आक्षेप निर्णित करण्यापूर्वी भाडेपट्टेधारकास सुनावणीची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. सुनावणी अंती भाडेपट्टाधारकाचे आक्षेप कोणत्या कारणास्तव स्वीकारण्यात अथवा यथास्थिती नाकारण्यात येत आहेत, याची सविस्तर कारणे नमूद करून जिल्हाधिका-यांनी स्वयंस्पष्ट आदेश शासन पूर्वमान्यतेने पारीत करावेत. तसे आदेश पारीत केल्याअंती निश्चित होणारी भूईभाड्याची रक्कम वसूल करण्यासाठी विहित कार्यपद्धतीचा अवलंब करण्यात यावा.

(ई) ज्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेली नाही, अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात येण्याच्या दिनांकापासून जुन्या दराने भूईभाडे वसूल करण्यात यावे. अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आल्यानंतरच्या दिनांकापासून सुधारित दराने भूईभाड्याची आकारणी करण्यात यावी.

(फ) बृहन्मुंबई मधील भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीपैकी काही प्रकरणात बांधकामावर निर्बंध असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा प्रकरणात बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार जेवढ्या क्षेत्रफळावर बांधकाम अनुज्ञेय आहे (Buildable Area) तेवढेच क्षेत्रफळासाठी भूईभाडे आकारण्यात यावे. ( उदाहारणार्थ मनोरंजन मैदान, मोकळ्या जागा, इत्यादी) . अर्थातच विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार अशा प्रकरणांमध्ये ज्या दिनांकापासून अधिकचे बांधकाम अनुज्ञेय होईल, त्या दिनांकापासून एकूण बांधकाम योग्य क्षेत्रासाठी भूईभाडे आकारण्यात यावे.

(भ) दिनांक १ जानेवारी २०१२ पासून अथवा यथास्थिती भविष्यात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात आल्यानंतर भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण केल्याच्या दिनांकापासून ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात येईल, त्या प्रकरणात जिल्हाधिका-यांनी भाडेपट्टाधारकासमवेत नोंदणीकृत भाडेपट्टा करारनामा (Lease Deed) निष्पादित करावा. भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित करताना मूळ भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेण्यात याव्यात.

(क) भाडेपट्ट्यांचे हस्तांतरण व वापरातील बदलाचे नियमन

(१) भाडेपट्ट्याच्या हक्कांचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी शासनाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. भाडेपट्ट्यांच्या हक्कांचे हस्तांतरण करण्याची पुर्व परवानगी भाडेपट्टे धारकाने मागितल्यास अशी पूर्व परवानगी देताना अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून ५० टक्के इतकी रक्कम वसूल करण्याचा शासनास अधिकार आहे. तथापि दीर्घ कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने जमिनी दिलेल्या प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयाचे निर्णय विचारात घेता अशा मिळकतीमध्ये जमीन मालकांचा २५ टक्के व भाडेपट्टे धारकाचा ७५ टक्के इतका हिस्सा असतो. ही बाब विचारात घेता अनर्जित



उत्पन्नातील शासनाचा ५० टक्के इतका हिस्सा परिगणित करताना अशा जमिनीच्या मुल्यांकनामधील शासनाच्या २५ टक्के इतक्या हिश्याच्या रकमेचाच विचार करण्यात यावा. अशा २५ टक्के हिश्याने परिगणित होणा-या रकमेच्या ५० टक्के इतकी रक्कम अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून वसूल करून हस्तांतरणाची परवानगी देता येईल.

(२) ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याच्या हक्कांचे शासनाच्या पूर्वपरवानगी शिवाय हस्तांतरण करण्यात आले आहे, अशा प्रकरणात असे विना-परवानगी हस्तांतरण नियमानुकूल करण्यासाठी प्रचलित शासन धोरणातील तरतुदीनुसार अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा वसूल करण्यात यावा.

(३) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीवर हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी शासनाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशी परवानगी देताना वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या शासन धोरणानुसार अधिमूल्य आकारून अशी परवानगी देण्यात येईल. तथापि अशा वापरातील बदलासाठी तसेच हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यासाठी स्थानिक नियोजन प्राधिकरणाची शिफारस असणे आवश्यक राहिल.

(४) भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचा पुनर्विकास करण्यासाठी शासनाची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक राहिल व त्यासाठी वेळोवेळी प्रचलित असलेल्या धोरणातील तरतुदी भाडेपट्टा धारकावर बंधनकारक राहतील.

(५) काही भाडेपट्टा करारनाम्यात भाडेपट्ट्याची मुदत संपुष्टात येण्यापूर्वी विविक्षीत कालावधीच्या आत भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करून घेण्यासाठी भाडेपट्टाधारक इच्छुक आहे किंवा नाही, हे जिल्हाधिका-यांना कळविण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. अशा प्रकरणात भाडेपट्टाधारकांनी विविक्षीत कालावधीत मध्ये नुतनीकरणासाठी विकल्प दिला नसल्यास अशा प्रकरणात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यापूर्वी प्रचलित बाजारमुल्याच्या १० टक्के इतका दंड आकारण्यात यावा व या दंडाची वसूली झाल्यानंतरच नुतनीकरणाची कार्यवाही करण्यात यावी.

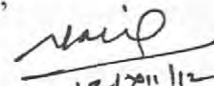
(६) शासकीय जमिनीवरील जिमखाने व क्रिडांगणे यांच्या भाडेपट्ट्याच्या नुतनीकरणाचे धोरण शासनाच्या विचाराधीन असून, त्यासाठी स्वतंत्रपणे निर्णय घेण्यात येईल.

(७) बृहन्मुंबईतील अस्थायी भाडेपट्ट्यांना हे धोरण लागू असणार नाही.

५. हा निर्णय वित्त विभागाच्या सहमतीने ( त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्रमांक ४/०२/व्यय-९, दिनांक २९.११.२०१२) निर्गमित करण्यात आला आहे.

६. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध असून त्यांचा संगणक संकेतांक २०१२१२१११४२१४५६२१९ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

  
( एस. एस. पाटील )  
शासनाचे उप सचिव

प्रत,

मा. मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई

मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई

मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई  
मा. मुख्य सचिव यांचे उप सचिव, मंत्रालय, मुंबई  
सर्व मंत्रालयीन विभाग  
सर्व विभागीय आयुक्त,  
जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर / मुंबई उपनगर  
आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई  
प्रधान सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई  
प्रधान सचिव (नगर विकास), मंत्रालय, मुंबई  
प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग), मंत्रालय, मुंबई  
प्रधान सचिव (गृहनिर्माण विभाग), मंत्रालय, मुंबई  
नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे  
जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे  
प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१), मुंबई / महाराष्ट्र (२), नागपूर  
प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र (१), मुंबई / महाराष्ट्र (२), नागपूर  
सर्व सह सचिव / उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
निवडनस्ती ज-२ कार्यासन, महसूल व वन विभाग